



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Antwork s.r.o.
Haburská 49/C
821 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.04.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 39940/2023-
117071**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 904 590 019**

V Bratislave
17.05.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	YIT Slovakia a.s., Svätoplukova 2A, 821 08 Bratislava, v zastúpení Antwork s.r.o.		
investičný zámer:	POLYFUNKČNÝ SÚBOR Hraničná ulica, Bratislava - Ružinov, k.ú. Nivy, Bratislava		
žiadosť zo dňa:	04.04.2022; doplnenie: 05.04.2022, 19.05.2022, 20.12.2022, 26.01.2023 a 17.05.2023		
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava		
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Benetin autorizovaný architekt 1769AA		
dátum spracovania dokumentácie:	12/2022 - revízia R01 a 05/2023 – revízia R02		

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu pozostávajúcu z dvoch hlavných nadzemných stavebných objektov: SO-201a A – Bytový dom (7 NP) a SO-201b B – Hotel (7 NP). Oba objekty sú konštrukčne a prevádzkovo napojené na podzemnú garáž: SO-201c C – Bytový dom – garáž a SO-201d D – Hotel – garáž (1 PP). Medzi hlavné stavebné objekty dokumentácia zaraďuje aj stojiská pre kontajnery a drobnú architektúru (SO-251a, SO-251b, SO-802a, SO-802b).

SO-201a A - Bytový dom je riešený vo východnej časti riešeného územia, pozostáva z troch sekcií so samostatnými vstupmi a vertikálnymi komunikačnými jadrami. Pôdorysná stopa reflektuje založený urbanistický kontext Hraničnej ulice a výhľadovú uličnú sieť. Na prízemí sú navrhované vstupné, skladové a technické priestory prevádzky bytového domu a priestory prevádzok občianskej vybavenosti (4 prevádzky verejného stravovania a 5 prevádzok maloobchodu). Na 2.NP až 7.NP sú riešené byty. Posledné podlažie - 7.NP má menšiu, ustupujúcu pôdorysnú stopu. Zastrešenie je riešené plochými strechami. Najvyšší bod objektu je navrhnutý vo výške 161,70 m.n.m., ide o hranu ochrannej steny/atiky okolo strešných fotovoltaických panelov a iného technologického vybavenia.

SO-201b B - Hotel je plánovaný v západnej časti riešeného územia, má obdĺžnikovitý pôdorysný tvar. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory, recepcia, prevádzka verejného stravovania, administratívne zázemie prevádzky hotela a fitness centrum. Na 2.NP až 7.NP sa nachádzajú nadštandardné hotelové izby. Zastrešenie je riešené plochou strechou. Najvyšší

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

bod objektu je navrhnutý vo výške 161,10 m.n.m., ide o hranu ochrannej steny/atiky okolo strešných fotovoltaických panelov a iného technologického vybavenia.

V suteréne (SO-201c a SO-201d) sa okrem hromadnej podzemnej garáže nachádzajú skladové a technické priestory pre SO-201a a SO-201b.

Súčasťou návrhu sú aj spevnené plochy, plochy zelene, prvky drobnej architektúry a potrebná technická infraštruktúra.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

funkčná plocha 201:

- výmera časti záujmového územia:	10 200,00 m²
- zastavaná plocha:	1 966,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	13 284,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	6 976,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	6 308,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	1 444,00 m²
nad podzemnými konštrukciami:	1 710,00 m²
započítateľná zeleň:	2 579,00 m²

funkčná plocha 502:

- výmera časti záujmového územia:	2 565,00 m²
- zastavaná plocha:	0,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	0,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	531,00 m²
započítateľná zeleň:	531,00 m²

ostatné bilancie stavby:

- počet bytov:	92
- počet hotelových izieb:	72
- počet podlaží PP/NP:	1/7
- počet parkovacích miest:	176

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Nároky na statickú dopravu sa navrhujú zabezpečiť 176 odstavnými a parkovacími stojiskami (152 stojísk v podzemnej garáži a 24 stojísk na teréne). Stanovené sú výpočtom v zmysle aktuálne platnej STN 736110, v ktorom je uplatnený $k_d=0,8$.

Projekt bude dopravne pripojený na Hraničnú ulicu v mieste súčasného vjazdu nachádzajúceho sa na severnej strane areálu. Po jeho úprave (vrátane doplnenia priechodu pre peších a cyklistov) bude zabezpečené pripojenie areálu do a zo všetkých smerov (rieši SO-707). Výhľadovo sa uvažuje s pripojením areálu na Hraničnú ul. aj na jeho južnej strane, konkrétne po zrealizovaní priesečnej križovatky Hraničná – Stachanovská.

Dopravná obsluha areálu bude zabezpečená cez obnovenú jestvujúcu severnú areálovú komunikáciu (SO-705), jej novo navrhovaný úsek (SO-701b), novo navrhovanú južnú komunikáciu (SO-701a) a ich spojnicu lokalizovanú pozdĺž západnej hranice areálu (SO-701c). Súčasťou stavby je aj úprava existujúcich plôch pri Hraničnej ul., v súčasnosti využívaných ako parkovacia plocha s prístupovou komunikáciou a chodníkom pri Hraničnej ul. (priestor je súčasťou miestnej cesty Hraničná, pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy). V rámci úpravy (rieši SO-707) sa vybuduje 12 šikmých parkovacích miest na Hraničnej ul., nové chodníky, úsek obojsmernej cyklotrasy a doplní sa priechod pre peších s jednosmerným cyklopriechodom cez Hraničnú ul. v súčasnej križovatke so Stachanovskou ul. (tieto existujúce plochy nie sú súčasťou riešeného územia).

V rámci stavby sa zabezpečuje aj parkovanie bicyklov v súlade s TP085: v počte 154 ks parkovacích miest (86 v objekte bytového domu na 1.NP a 68 na teréne).

Doložené je aj aktualizované Dopravno-kapacitné posúdenie „Polyfunkčný komplex na Hraničnej ulici“ (sprac. IR DATA, december 2022), s vyhodnotením vplyvov navrhovanej stavby (dopravné riešenie v zmysle revidovanej DUR) na dopravnú situáciu na dotknutej cestnej sieti a overením jej funkčnosti po uvedení investície do prevádzky. Z jednotlivých záverov posúdenia križovatiek vyplýva, že križovatky Gagarinova – Hraničná a Hraničná – Mierová vykazujú už v súčasnosti vysoké zaťaženie, s čím sa stotožňujeme. Predmetný zámer z pohľadu novo generovanej dopravy priťažuje územie zanedbateľne. Doprava v okolí navrhovaných vjazdov a výjazdov je bezkolízna, nevznikajú tu kongescie. Súhlasíme s tvrdením, že odľahčenie územia by priniesla nová električková trať do Podunajských Biskupíc. Predmetné dopravno-kapacitné posúdenie akceptujeme.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 15442/1, 15442/2, 15442/6, 15442/14, 15442/15, 15442/16, 15442/18, 15442/20, 15442/21, 15442/22, 15442/23, 15442/25, 15442/28, 15442/36, 15442/37, 15442/38, 15442/39, k.ú. Nivy, ÚPN** stanovuje: **Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**
(východná väčšia časť riešeného územia – sústredenie navrhovanej výstavby hlavných stavebných objektov)
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie kód H**
(západná menšia časť riešeného územia – areálové komunikácie a plochy zelene)

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný

zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvádzacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Časť záujmovej lokality je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Ostatná časť záujmovej lokality je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzázných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. V území je okrem iného prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu aj bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby tejto funkčnej plochy.
- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, zeleň líniová a plošná, ako aj zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia tejto funkčnej plochy.

podiel funkcií v dotknutej funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	23 257 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	6 977 m ²	30,00%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	16 280 m ²	70,00%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer je **z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 70,00 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmovej lokality** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

časť riešeného územia vo funkčnej ploche 502:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	2 565,00 m²		
- zastavaná plocha:	0,00 m²	IZP = 0,000	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	0,00 m²	IPP = 0,000	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	531,00 m²	KZ = 0,207	KZ_{min.} = 0,20

- Navrhovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód H. V tejto funkčnej ploche sú riešené iba časti plôch zelene a spevnených plôch, preto bol posudzovaný len koeficient zelene.

časť riešeného územia vo funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie návrh
- výmera časti záujmového územia:	10 200,00 m²	
- zastavaná plocha:	1 966,00 m²	IZP = 0,193
- podlažná plocha (NP):	13 284,00 m²	IPP = 1,302
- započítateľná zeleň:	2 579,00 m²	KZ = 0,253

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,33	0,22	0,193
IPP	0,83	1,13	1,302

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že zámer investora predstavuje zníženie zastavanej plochy v riešenom území aj v celej dotknutej funkčnej ploche 201. Zároveň však konštatujeme, že hodnota indexu podlažnej plochy na riešené územie je mierne väčšia ako hodnota tohto indexu pre navrhovaný a pôvodný stav celej dotknutej funkčnej plochy.

Z pohľadu širšieho urbánneho kontextu však pri zohľadnení zástavby susediacich stabilizovaných funkčných plôch, hlavne zástavby najbližšej funkčnej plochy viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, možno konštatovať, že:

- zámer akceptuje a vhodne dopĺňa existujúcu zástavbu bytových domov s 9NP;
- neprevyšuje ju svojou podlažnosťou;
- zakladá a formuje zástavbu mestského typu aj na druhej strane Hraničnej ulice.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	POLYFUNKČNÝ SÚBOR Hraničná ulica, Bratislava - Ružinov
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15442/1, 15442/2, 15442/6, 15442/14, 15442/15, 15442/16, 15442/18, 15442/20, 15442/21, 15442/22, 15442/23, 15442/25, 15442/28, 15442/36, 15442/37, 15442/38, 15442/39
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Hraničná ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- šikmé stojiská navrhované na Hraničnej ul. žiadame orientovať tak, aby sa do nich vchádzalo priamo a vychádzalo cúvaním. Odporúčame zvážiť aj doriešenie bezpečného prepojenia/prevedenia peších od týchto stojísk k jestvujúcim chodníkom a priechodom, príp. aj priame pešie prepojenie stojísk na chodník pred objektom „A - Bytový dom“ plánovanej stavby;
- navrhované pozemné komunikácie riešené v rámci stavebných objektov SO-705, SO-701a, SO-701b a SO-701c žiadame riešiť ako miestne cesty (miestnu cestu) III. triedy, funkčnej triedy C3, kategórie 7,5/30. Požadovanú úpravu definície dopravného významu týchto komunikácií žiadame vykonať v dokumentácii pre územné rozhodnutie pred začatím územného konania pre stavbu polyfunkčného súboru. V súvislosti s požiadavkou oznamujeme, že navrhované kolmé a pozdĺžne parkovacie miesta riešené pri týchto pozemných komunikáciách v rámci stavebných objektov SO-702a, SO-702b, SO-702d sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) ich súčasťou;
- vzhľadom na uvedené v predchádzajúcom bode podmieňujúcou investíciou stavby polyfunkčného súboru sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - SO-701a Komunikácia A
 - SO-701b Komunikácia B
 - SO-701c Komunikácia C
 - SO-702a Parkovacie miesta A
 - SO-702b Parkovacie miesta a spevnené plochy B
 - SO-702d Parkovacie miesta D
 - SO-705 Úprava existujúcej areálovej komunikácie
 - SO-707 Rekonštrukcia existujúcich vjazdov (zahŕňa aj šikmé stojiská pri Hraničnej ul. objekty chodníkov a úsek cyklotrasy);
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe polyfunkčného súboru je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným stavebným objektom podmieňujúcej investície **s hlavným mestom**;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe polyfunkčného súboru je podmienené:
 - realizáciou stavebných objektov podmieňujúcej investície v celom rozsahu;
 - zaradením miestnych ciest/miestnej cesty III. triedy, funkčnej triedy C3, kategórie 7,5/30 do siete miestnych ciest hlavného mesta;
- navrhovanú cyklotrasu žiadame riešiť ako účelovú cestu verejnú;
- krátkodobé parkovacie stojiská pre návštevníkov objektu, ktoré budú pokryté v rámci podzemnej garáže, je potrebné riešiť taktiež ako verejne prístupné. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame preukázať ich vyhradenie a spôsob prevádzkovania;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Vodné toky a protipovodňová ochrana - pripomienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- zosúladiť textovú a grafickú časť - v koordinačnej situácii sú na dažďovej kanalizácii zo striech zakreslené 2 retenčné nádrže pred vsakovacími zariadeniami VZ1 a VZ2, ktoré nie sú v textovej časti Dažďová kanalizácia spomenuté; nie je navrhnutý ani ich potrebný objem, tieto údaje je potrebné doplniť;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- vstup do hotela vhodne doplniť o „dropp-off“ zónu, prípadne krátkodobé odstavné plochy (taxi a pod.);
- spevnené parkovacie plochy na pozemku odporúčame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii

pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Na strane 30 predloženej dokumentácie sa nachádza vizualizácia navrhovanej stavby z vtáčej perspektívy, ktorá však nezobrazuje presne navrhovaný stav riešeného územia. Rovnaká vizualizácia sa nachádza aj vo výkresovej časti dokumentácie. Tieto nezrovnalosti nemajú vplyv na celkové posúdenie stavby.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

2 x dokumentáciu (revízia 01 a revízia 02) sme si ponechali.

Príloha: 5 x ostatná dokumentácia

potvrdené výkresy: B4. Celková situácia stavby, B15. Pôdorys 2./4./6.NP,
B14. Pôdorys 1.NP, B20. Rezopohľad b-b', B29. Pohľad južný

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: B4. Celková situácia stavby, B15. Pôdorys 2./4./6.NP,
B14. Pôdorys 1.NP, B20. Rezopohľad b-b', B29. Pohľad južný

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt